

ORDENANZA N°11200/2008.-
EXPTE.N° 3376/2008-H.C.D.

VISTO:

El Expediente N° 2601/08 y 1012/08, y

CONSIDERANDO:

Que en dicho expediente ha tramitado la solicitud de aprobación del proyecto de subdivisión del inmueble ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Gualeguaychú, Ejido de Gualeguaychú, domicilio parcelario Camino al Ñandubaysal s/n° con una superficie según mensura practicada por el Agrimensor Marcelo Darré y aprobada por la Dirección de Catastro de la Provincia bajo N° 74.380 de 100 hectáreas 00 áreas, 00 centiáreas, con características de urbanización aislada, promovido por el Sr. Martín José Boari.

Que el proyecto contempla la construcción de un complejo recreativo turístico - residencial "Cerros Indios", con intención de conformar un "Club de Campo" con lotes destinados a viviendas permanentes y temporarios, barrio de chacras, espacios comunes de esparcimientos, deportes y áreas verdes de mantenimiento compartido, áreas de servicios de uso optativo y mantenimiento exclusivo de los usuarios, áreas de explotación comercial destinada a la construcción de un hotel, de un museo y yacimiento arqueológico, restaurant, bungalow y de una guardería náutica con servicio de infraestructura básica autosuficiente de agua potable, alumbrado público, tratamiento de efluentes cloacales mediante el sistema de lecho nitrificante, previendo su conexión a futura red y recolección de residuos domiciliarios, respecto de los cuales los propietarios de los predios abonarán el canon respectivo.

Que al prever del proyecto un área de museo de yacimientos arqueológicos, tomó intervención el Museo de Ciencias Naturales y Antropológicas "Prof. Antonio Serrano", quien previo a la realización de un informe de Estudio de Impacto Arqueológico, el cual estuvo a cargo del Doctor Mariano Bonomo de la UNLP y un equipo de profesionales, autorizó a continuar con las obras previstas en el proyecto respetando y siguiendo las recomendaciones realizadas en el informe.

Que en fecha 7 de noviembre de 1998, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la Ordenanza N° 10348 que reforma el Art.4° de la Ordenanza N° 10321/98

disponiendo que las urbanizaciones aisladas caracterizadas como "Club de Campo" o "Country" A) Se regirán por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley N° 13512 y Ley Provincial N° 6964 y de Prehorizontalidad, Ley Nacional N° 10724 o por otra norma legal que posibilite al titular del lote adquirido su dominio pleno y el uso equitativo de los lugares y servicios comunes de conformidad a las normas que al respecto se dicten por la Provincia de Entre Ríos. B) Deberán contar con infraestructura de servicios básicos autosuficientes (provisión de agua potable, cloacas, electricidad, alumbrado público y rípio). Todas las redes deberán ser previstas en forma subterránea, cumpliendo con los requisitos de seguridad para cada una de las mismas y deberán estar en funcionamiento en su totalidad en las respectivas etapas a aprobar para posibilitar la escritura traslativa del

ORDENANZA N° 11200/2008.-

dominio. C) Para conformar este tipo de urbanización, se requiere una superficie mínima de 8 hectáreas. D) La localización permitida será : Zona de chacras y rural, según Ordenanza N° 9542/91 . E) El trazado general del Club de Campo deberá contar con aprobación de los Organismos Técnicos Municipales. F) Deberá cederse una franja perimetral de 13 metros de ancho mínimo con destino a vía de circulación. G) Las parcelas de propiedad exclusiva deberán tener 25 metros de frente y 1.250 m² de superficie mínima. H) Los factores de ocupación serán FOS: 30% y FOT: 0,40 I) Las construcciones deberán ajustarse al Código de Edificación vigente. J) El área recreativa deberá ocupar al menos 1/3 total del club libre de calles y dentro de esta, las áreas verdes deberán ocupar un 60% como mínimo.

Que ante la ausencia de una normativa Provincial y Nacional que permita el sometimiento de los Clubes de Campo al régimen de propiedad horizontal, y no siendo de aplicación al particular la Ley N° 13512, el trámite debe resolverse en forma análoga a lo dispuesto mediante Ordenanza N° 10751/2004 y 10770/2005.

Que la Secretaría de Planeamiento Urbano a fs. 63/65 considera viable la propuesta presentada atento que la misma presenta objetivos coherentes con el área de interés que apoya este Municipio, brindándole al lugar buenas condiciones ambientales al disponer de lotes con dimensiones superiores a 1.200 m², amplias vías de circulación, respetándose lo estipulado en la Ordenanza N° 10321/98, en su Art.4º, estimando que el régimen jurídico del emprendimiento debe asimilarse al aprobado mediante Ordenanza N° 10751/2004 de

“Rudín S.A”, mediante el cual se posibilitó que los titulares de los lotes adquieran su dominio pleno. Para ello las calles y espacios verdes del emprendimiento deben pertenecer al dominio público del estado municipal y liberarse al uso público en general, advirtiéndose en tal sentido que no existe una norma legal (provincial o nacional) que permita al titular de los lotes el “uso equitativo de los lugares y servicios comunes” tal como lo establece el Art.1º de la Ordenanza N° 10348/98, no encontrándose legislado el funcionamiento de los clubes de campo de manera perfecta, no siendo factible subsumirlos en las disposiciones de la Ley 13512. En tal sentido, ante la laguna legislativa en materia de subdivisiones para el funcionamiento de los clubes de campo, y el interés puesto de manifiesto por el Departamento Ejecutivo Municipal en que se avance en la aprobación de este emprendimiento atento el interés turístico que el mismo reviste, debe avanzarse en una urbanización que contemple características urbanísticas de los clubes de campo pero respetando los lineamientos de los loteos tradicionales con calles y espacios de recreación de carácter público, quedando a cargo del promotor del emprendimiento, la provisión y mantenimiento de las vías de circulación, espacios de recreación y servicios públicos, siendo tal solución la que mejor se adapta a las peculiaridades propias del emprendimiento.

Que el Sr. Martín José Boari ha solicitado que la urbanización del loteo que comprende una superficie de 100 hectáreas, 00 áreas, 00 centiáreas se regule por las disposiciones del Art.4º de la Ordenanza N° 10321/98, reformado por la Ordenanza N° 10348/98, con excepción del punto a) es decir, sin sujetarlo al régimen de propiedad horizontal, asumiendo el compromiso de tomar a su cargo

ORDENANZA N° 11200/2008.-

exclusivo la ejecución, provisión, puesta en funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura de servicios básicos autosuficientes (provisión y distribución de agua potable, tratamiento de efluentes mediante cámaras sépticas, pozos absorbentes y lechos nitrificantes con previsión de conexión a una posible red colectora, recolección y disposición de residuos sólidos urbanos, alumbrado público, energía eléctrica, ripio etc) así como la prestación eficiente de los mismos y su cobro a los titulares de los lotes beneficiarios, de acuerdo a pautas que la Municipalidad determine.

Que en caso de una futura aprobación de una Ley especial que regule el funcionamiento de los Clubes de Campo, la Municipalidad deberá transferir las calles, espacios

verdes a la sociedad que administre el club, el consorcio de administración o en condominio a los titulares de los lotes.

Que en consecuencia, habiéndose cumplimentado con todas las exigencias previstas en el Art.4º de la Ordenanza N° 10321/98, reformado por la Ordenanza N° 10348/98, corresponde disponer la aprobación del proyecto de subdivisión del inmueble referenciado supra.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU
SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

ART.1º.- APRUEBASE en el marco del Art.4º de la Ordenanza N° 10321/98, reformado por Ordenanza N° 10348/98, el proyecto de subdivisión del inmueble ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Gualeguaychú, ejido de Gualeguaychú, domicilio parcelario Camino al Ñandubaysal s/n con una superficie según mensura practicada por el agrimensor Marcelo Darré y aprobada por la Dirección de Catastro de la Provincia bajo N° 74.380 de 100 hectáreas 00 áreas 00 centiáreas, excepcionándose del cumplimiento de lo dispuesto en el Inc. a).

ART.2º.- ACEPTASE la donación de calles y áreas recreativas correspondiente a la subdivisión del inmueble ubicado en el Art.1º, debiendo el Sr. Martín José Boari, D.N.I. N° 22.975.056 presentar el plano de mensura debidamente registrado en el término de 90 días a partir de la promulgación de la presente.

ART.3º.- ACEPTASE la donación de las obras de infraestructura de agua y alumbrado público.

ART.4º.- ESTABLECESE que para el supuesto de la futura aprobación de una Ley especial que regule el funcionamiento de los Clubes de Campo de manera perfecta, la Municipalidad de Gualeguaychú, transferirá las calles, espacios verdes y alumbrado a la sociedad que administre el club, al consorcio de administración, en condominio a los titulares de los lotes o a quien o quienes legalmente corresponda la administración del mismo.

ART.5º.- EL Sr. Martín José Boari será el responsable de la ejecución, puesta en funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura de los servicios básicos de

ORDENANZA N°11200/2008.-

provisión y distribución de agua potable, efluentes cloacales, alumbrado público y recolección y disposición final de residuos domiciliarios, y de la correcta prestación de los mismos, debiendo acordar con el Departamento Ejecutivo Municipal los lugares de disposición final de residuos domiciliarios.

ART.6º.- EL Sr. Martín José Boari será el responsable de la construcción y mantenimiento de la trama vial, conforme el proyecto presentado, y de los espacios verdes destinados a lugares de recreación, debiendo realizar la apertura, compactado y abovedado de las calles, construcción y ajardinamiento de los espacios verdes y el mantenimiento de los mismos, debiendo observar todo lo referido al cumplimiento de normas de salubridad, seguridad, orden, convivencia, limpieza y preservación del medio ambiente.

ART.7º.- COMUNIQUESE, ETC..

Sala de Sesiones.

San José de Guleguaychú, 11 de diciembre de 2008.

**Liliana M. Ríos, Presidenta - Lisandro Gamarra,
Secretario.**

Es copia fiel que, Certifico.